

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Nr. 94

Behandlung der Stellungnahmen zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“

In der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2025 hat der Gemeinderat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.08.2025 bis 29.09.2025 statt. Hierbei wurde eine Anregung vorgebracht.

Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.08.2025 bis 29.09.2025 statt. Insgesamt wurden 43 Fachstellen beteiligt.

Folgende Stellungnahmen wurden ohne Einwände oder Hinweise abgegeben:

- Strom der KEN-IS GmbH und Wasser der Stadtwerke Mühldorf vom 22.08.2025
- Kommunale Energienetze Inn Salzach GmbH vom 04.09.2025
- Verwaltungsgemeinschaft Polling vom 05.09.2025
- Stadt Altötting vom 10.09.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.09.2025
- Landratsamt Altötting, SG 52 - Tiefbau vom 29.09.2025
- Landratsamt Altötting, SG 52 - Hochbau vom 29.09.2025
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 06.10.2025

Folgende Stellungnahmen enthalten Einwände und/oder Hinweise:

Landratsamt Altötting, Sachgebiet 72 - Infektions- und Umwelthygiene vom 02.09.2025

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

In der Pflanzliste wird u. a. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) empfohlen. Die rohen Früchte und Blätter dieser Pflanze sind als giftig anzusehen.

Entsprechend der Bekanntmachung einer Liste besonders giftiger Gartenpflanzen und

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

einheimischer Pflanzen in der freien Natur des Bundesinstituts für Risikobewertung vom 19. Mai 2021 (veröffentlicht im Bundesanzeiger am Freitag, 2. Juli 2021, BAnz AT 02.07.2021 B4) wird davor gewarnt, diese Pflanze an Plätzen anzupflanzen, die Kindern – hier wegen des Wohngebietes – als Aufenthalts- oder Spielort dienen.

Deshalb sollte die aufgeführte Pflanze - auch aus Haftungsgründen - nicht in der Liste der empfohlenen Pflanzenarten aufgeführt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Pflanze Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) wird aus der Liste der empfohlenen Pflanzenarten entfernt.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss: Gegen den Beschluss:	12 Stimmen 0 Stimmen
----------------------	--	-------------------------

Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege vom 08.09.2025

Sehr geehrter Herr Maltan,

grundsätzlich bestehen seitens der Kreisheimatpflege keine Einwände gegen die 8. Änderung des BBPI Nr. 8 „zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ der Gemeinde Teising. Ich empfehle unter Nr. 4.5 die Formulierung „Für die verputzten Wandflächen sind helle gebrochene Farbtöne zu verwenden (gebrochenes Weiß, Cremefarben, etc.).“ Die Belange der Bodendenkmalpflege sind ausreichend gewahrt.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die vorgeschlagene Formulierung wird in die Festsetzungen unter Nr. 4.5 „Fassadengestaltung“ aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss: Gegen den Beschluss:	11 Stimmen 1 Stimmen
----------------------	--	-------------------------

Staatliches Bauamt Traunstein vom 15.09.2025

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Mit der Anlage von Parkplätzen innerhalb der Anbauverbotszone besteht grundsätzlich Einverständnis, sofern ein Mindestabstand von 10m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St 2550 eingehalten wird und die Blendung bzw. Irritation von Verkehrsteilnehmern durch z.B. Bepflanzung vermieden wird. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die Anpflanzung ein Mindestabstand von 7,5m zum äußeren Fahrbahnrand der B299 einzuhalten ist. Wir bitten diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die in den Plan eingetragene Sichtfläche mit den Abmessungen Tiefe 15m / Länge parallel zur St 2550 110m ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen. (Rechtsgrundlage: Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009), Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 9 BauG, Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAL)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR)

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpfanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und müssen einen Astansatz von über 2,50 m aufweisen.“

Die ursprüngliche Ziffer 8.6 in den Festsetzungen durch Text kann damit entfallen.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Teilnahme am Verfahren. Der Mindestabstand für Anpflanzungen von 7,5m zum äußeren Fahrbahnrand der ST 2550 sowie die zeichnerische Darstellung der Sichtfläche mit den Abmessungen 15m / Länge parallel zur ST 2550 werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird die vorgeschlagene Formulierung zur Freihaltung der Sichtflächen als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis unter 8.6 wird ersatzlos

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

gestrichen.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss: Gegen den Beschluss:	12 Stimmen 0 Stimmen
----------------------	--	-------------------------

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 15.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zur im Betreff genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen

1.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

1.1.1 Grundwasser

Im Planungsgebiet selbst liegen und keine eigenen Grundwassermessstellen vor. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

1.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

1.2.1 Starkniederschläge

Wir verweisen auf die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten HIOS. Demnach befindet sich der Planungsbereich in einer bei Starkregen möglicherweise überschwemmungsgefährdeten Senke. Wir empfehlen dringend, diesen Sachverhalt bei der Planung zu berücksichtigen.

1.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

1.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Hinweisen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

1.3.2 Regenwassernutzung

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung sollte im B-Plan hingewiesen und hingewirkt werden.

1.4 Altlastenverdachtsflächen/ flächige Belastung mit PFAS

Dieser Punkt ist in der Bauleitplanung beschrieben und berücksichtigt.

1.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss:	12 Stimmen
	Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Bayernwerk Netz GmbH vom 16.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbegrenzung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade-

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

und Fischgewässer und Aufforstungen.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte zentral eingeplant werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Des Weiteren werden die Hinweise an potenzielle Bauwerber weitergegeben.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss:	12 Stimmen
	Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 21.08.2025 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Des Weiteren werden die Hinweise an potenzielle Bauwerber weitergegeben.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss:	12 Stimmen
	Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 18.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Teising. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Fläche von bis zu 1.200 m² sowie im Anschluss daran für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet wird im mittleren Teil als Allgemeines Wohngebiet, im südlichen Teil als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und im nördlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände. Das Bemühen der Gemeinde eine bedarfsgerechte Grundversorgung für die Bevölkerung sicherzustellen ebenso wie die Entwicklung von Wohnraum für betreutes Wohnen sind auch aus unserer Sicht zu befürworten. Speziell im Hinblick auf die geplante Realisierung des Lebensmittelmarktes möchten wir dennoch vorsorglich zu bedenken geben, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Ortsrandbereich von Teising nicht gleichzeitig dazu führen darf, dass die Nahversorgungsstrukturen in den weiteren Ortsteilen (dazu gehören auch die bestandsmäßigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks), durch die Neuansiedlung geschwächt werden. Sofern dies in der vorliegenden Planung in Abstimmung mit den ortsansässigen Betrieben bedacht wurde, steht aus unserer Sicht dem Planvorhaben nichts entgegen.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss:	12 Stimmen
	Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Vodafone Deutschland GmbH vom 22.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.08.2025.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringt werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

sind.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Des Weiteren werden die Hinweise an potenzielle Bauwerber weitergegeben.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss: Gegen den Beschluss:	12 Stimmen 0 Stimmen
----------------------	--	-------------------------

Regierung von Oberbayern vom 26.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Sondergebiet auf den Grundstücken der Fl.-Nrn. 725, 744, 745, 746, 739/1 Gmkg. Teising geschaffen werden. Auf der südlich liegenden Fläche ist ein Discounter mit integrierter Backstation und einer Verkaufsfläche von ca. 1110m² geplant. Auf dem nördlich angrenzenden Teil, sollen 6 Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Fläche für betreutes Wohnen entstehen. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen zukünftig im Bereich des Einzelhandels als Sonstiges Sondergebiet und der Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die im Norden liegende verbleibende Fläche wird als Wohnbaufläche zurückgenommen und entsprechend ihrer Nutzung als landwirtschaftliche Fläche gewidmet. Der Geltungsbereich ist ca. 1,8 ha groß und liegt im Osten des Ortskerns innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Osten wird das Plangebiet durch das bestehende Gewerbegebiet begrenzt, im Norden und Westen befinden sich Wohn- sowie Mischbauflächen und im Süden verläuft die Staatsstraße 2550.

Zur Ansiedlung eines Discounters an dem o.g. Standort hat sich die höhere Landesplanungsbehörde bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Schreiben vom 21.04.2023 geäußert. In unserer Stellungnahme kamen wir zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Ansiedlung des Einzelhandels mit der angegebenen Verkaufsfläche mit den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Einklang gebracht werden kann (s.u.).

Berührte Belange

Einzelhandel

Wie in unserer Stellungnahme vom 21.04.2023 bereits erläutert, steht die geplante Errichtung eines Discounters mit der angegebenen Verkaufsfläche von 1110m² nicht in

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Konflikt mit den Zielen des LEPs zum Einzelhandel (vgl. LEP 5.3) und ist daher grundsätzlich möglich: Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist auch im nicht zentralen Ort Teising unter landesplanerischen Gesichtspunkten zulässig, sofern die Verkaufsfläche 1200m² nicht überschreitet (vgl. LEP 5.3.1 Z). Die Flächenausweisung hat dabei an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2. Z). Laut Begründung zu Ziel LEP 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen, Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der vorgesehene Standort im Osten des Ortes Teising kann als städtebaulich integriert bewertet werden. Ein anteilig fußläufiger Einzugsbereich ist durch die im Westen bestehende Wohnbebauung gegeben. Für eine bessere Erreichbarkeit ist ein neuer Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße geplant. Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine ca. 300 m entfernte Bushaltestelle.

Siedlungsstruktur & Demographischer Wandel

Gem. LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind vorzuhalten; dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen (vgl. LEP 8.1 (Z)). Die Unterbringung von Betreutem Wohnen entspricht diesen Zielen. Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon ablaufenden demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, etc.) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt zeigt jedoch, dass Planungskonzepte, die ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzen, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft nicht voll gerecht werden können (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten, z.B. für verwitwete Senioren und Singles oder Alleinerziehende). Damit wird auch der unterschiedlichen Zahlungsfähigkeit einheimischer Wohnungssuchender Rechnung getragen.

Wir empfehlen daher, die geplanten Einzel- und Doppelhäuser auf der verbleibenden Wohnbaufläche durch möglichst vielfältige Wohnformen wie Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Dies würde auch einer flächen- und energiesparenden Siedlungsentwicklung zugutekommen (LEP 3.1.1 G, Regionalplan 18 (RP 18) B II 1 G).

Natur & Umwelt

Gem. RP 18 B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Durch die abschließende Wirkung der Wohnbauflächen hin zum Gewerbegebiet ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung in das Ortsbild zu achten.

Immissionsschutz

Die Erkenntnisse der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden bereits umfassend in die Planung eingearbeitet. Demnach soll der bereits bestehende Lärmschutzwand, der an der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft, weiterhin bestehen bleiben. Er dient dem Schutz der Ortsmitte vor Gewerbelärm durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet. Zudem ist die Errichtung einer Lärmschutzwand im

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Norden des Einzelhandels notwendig, um die angrenzende Wohnbebauung vor Lärm zu schützen. Ob den Belangen des Immissionsschutzes damit hinreichend Rechnung getragen wurde, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Belange sowie einer Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde erfolgte im Zuge der Behördenbeteiligung. Die vorgebrachten Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Teising das Ziel, Wohnraum bedarfsgerecht bereitzustellen und zu sichern. Aus diesem Grund wird eine aufgelockerte Bebauung mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung angestrebt. Um dies zu gewährleisten bzw. die Optimierung des Grundstücks und Flächensparen zu ermöglichen, wird keine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgelegt. Da unter anderem auch Flächen für betreutes Wohnen vorgesehen sind, wird die Gemeinde Teising dem gesetzten Ziel mit der vorliegenden Planung gerecht.

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss:	12 Stimmen
	Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Landratsamt Altötting, Sachgebiet Umwelttechnik vom 29.09.2025

Die Gemeinde Teising beabsichtigt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teising. Im Süden des Planungsgebietes soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden, in dem ein Lebensmittelmarkt geplant ist. Nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und anschließend eine Fläche für Landwirtschaft vorgesehen. Das Planungsgebiet ist aktuell als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zu beurteilen, ob der geplante Lebensmittelmarkt

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

mit der bestehenden und geplanten Wohnbebauung hinsichtlich des Lärmschutzes verträglich ist. Zudem ist zu überprüfen, ob für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Bbl. 1:2023-07) sollten folgende schalltechnische Orientierungswerte angesetzt werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete:

Verkehrslärm:

Tags (06:00 – 22:00 Uhr): 55 dB; nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 45 dB

Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen:

Tags (06:00 – 22:00 Uhr): 55 dB; nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Sie sind keine Richt- oder Grenzwerte im Sinne des Immissionsschutzrechts. Vorgaben hierzu enthält § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Bei Außen- und Außenbewohnbereichen gelten grundsätzlich die Orientierungswerte des Zeitbereichs „tags“.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Verkehrslärm:

Am geplanten Wohngebiet, nördlich des Sondergebietes können durch die südlich in ca. 72 m Abstand verlaufende B12 / St 2550 schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärmimmissionen) entstehen. Nach einer überschlägigen Berechnung wird der oben genannte Orientierungswert für die Tagzeit eingehalten, jedoch wird der Orientierungswert für die Nachtzeit überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden unterschritten. In der Berechnung wurde die geplante Lärmschutzeinrichtung nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes nicht berücksichtigt, sodass in der Realität niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten sind. Somit können schädliche Umwelteinwirkungen am geplanten Wohngebiet durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm:

Für den geplanten Lebensmittelmarkt liegen die Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 725 in Teising der Accon GmbH am 25.09.2023 (Bericht Nr. ACB-0923-236103/02/rev1) und eine Schalltechnische Ergänzungsstellungnahme vom 30.04.2025 (KoGr /

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

236103/04) vor. Die Beurteilungspegel der Lärmimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes können an den bestehenden Immissionsorten westlich des Vorhabens, südlich der Holzhauser Straße (Mischgebiet (MI), rechtskräftiger B-Plan (7. Änderung B-Plan Nr. 8)) die Immissionsrichtwerte unterschreiten. Zusätzlich befindet sich östlich des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet, zwischen dem und dem geplanten Wohngebiet ein Lärmschutzwall besteht. Nach § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) ist bei der städtebaulichen Planung darauf zu achten, dass Gewerbegebiete und Wohngebiete nicht direkt nebeneinander geplant werden, sodass zum einen das Gewerbegebiet durch das Wohngebiet nicht eingeschränkt und das Wohngebiet durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind bereits alleine durch die Vorbelastung des Gewerbegebietes am geplanten Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm überschritten. Zur Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 40 dB(A) jeweils um maximal 1 dB(A) am südöstlichen Rand des geplanten Wohngebietes überschritten. Aufgrund der Überschreitung und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) sind im Bebauungsplan als Festsetzung zu konkretisieren, dass an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen der östlichen Gebäudefassaden, die keine Lüftungsmöglichkeit an einer lärmabgewandten Gebäudefassade aufweisen, eine fensterunabhängige schallgedämmte Raumbelüftungsanlage vorzusehen ist. Die Außenbauteile sind so zu dimensionieren, dass die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach DIN 4109 gewährleistet ist. **Demnach sollte der Hinweis Nr. 5 „Passiver Lärmschutz an Gebäuden“ als Textliche Festsetzung für die betroffenen Räume umgewandelt werden.**

Lebensmittelmarkt:

Im Bebauungsplanentwurf befinden sich keine Festsetzungen (nur Hinweise) zu den Anforderungen am Lebensmittelmarkt (z.B. Schallleistungspegel der Gebäudetechnischen Aggregate), sodass die Immissionsrichtwerte zum Lärmschutz an den Immissionsorten sicher eingehalten werden können. Gemäß der Auskunft des Bauamtsleiters der Gemeinde Teising, soll die Errichtung des Lebensmittelmarktes im Einzelbaugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, so dass die Anforderungen an den Lärmschutz im Baugenehmigungsbescheid beauftragt werden können.

Folgender Hinweis soll unter 5. Immissionen und Emissionen ergänzt werden:

- Für Beleuchtungsanlagen sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 (Stand 03.11.2015) zu beachten.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Der Punkt „Passiver Lärmschutz an Gebäuden“ unter Nr. 5 der Hinweise wird zu einer textlichen Festsetzung umgewandelt. Des Weiteren wird der genannte Hinweis für Beleuchtungsanlagen unter Nr. 5 Immissionen und Emissionen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss:

12 Stimmen

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

Landratsamt Altötting, SG 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau vom 29.09.2025

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

B) Bebauungsplan:

1) Eintrag „WA“ und „GRZ“ in leeres Baufeld:

Zur Vollständigkeit und Rechtsklarheit ist auch im leeren Baufeld (479 m² und 511 m²) ein Eintrag zur Gebietsart und der zulässigen GRZ zu machen.

2) Farbe von Fassaden:

Die Negativformulierung unter C. 4.5., dass „grelle Farben, bunte Kombinationen“ unzulässig sind, ist zu unbestimmt. Es wird empfohlen eine positive Formulierung von zulässigen Farben bzw. Farbtönen vorzugeben. Alternativ kann die Festsetzung auch gestrichen werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die Einträge „WA“ und „GRZ“ werden im leeren Baufeld (479m² und 511m²) ergänzt. Die Formulierung „grelle Farben, bunte Kombinationen“ unter C. 4.5 wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis: Für den Beschluss: 12 Stimmen
Gegen den Beschluss: 0 Stimmen

Landratsamt Altötting, SG 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau vom 29.09.2025

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bebauungsplan

Um eine ausreichende Durch- und Eingrünung des Geltungsbereiches zu gewährleisten, sollten folgende Festsetzungen ergänzt werden:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen, Stauden und Wiesensaftgut zu bepflanzen. Großflächige Gestaltung mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, ist unzulässig.

- Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter, klimaangepasster

Baum der 1. oder 2. Wuchsklasseordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind so zu wählen, dass ausreichend Wurzelraum und Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen gewährleistet sind.“

- Stellplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Nach je 5 Stellplätzen

ist 1 standortgerechter, klimaangepasster Baum der 2. Wuchsklasseordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind in Baumquartieren mit einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum zu setzen. Es ist eine offene Baumschaube von 3 x 3 m herzustellen. Kronenansatz und Lichtraumprofil sind zu beachten.

- Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Obstbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, wurzelnackt oder im Container, Höhe 80-100 cm

- Gehölze müssen innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks

ordnungsgemäß gesetzt werden. Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Feststellung der Verkehrssicherheit ist sicherzustellen. Kappungsschnitte bei Bäumen sind grundsätzlich unzulässig.

Weiter wird empfohlen, folgende Ergänzung hinzuzufügen:

- 4.4 Flachdachbegrünung: Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies umfasst eine Vegetationsschicht, bepflanzt mit trockenheitsresistenten Arten. Dachbegrünungen sind dauerhaft instand zu halten.
- 7.2. Einfriedung: Der Einsatz von Kunststofffolien, oder blickdichten Elementen ist

unzulässig. Zaunanlagen sind locker mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen.

- Es wird zudem geraten, die Pflanzliste nochmals zu überarbeiten. Vorrangig sollten

heimische Arten verwendet werden. Hierzu hat das Sachgebiet 53 für Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau ein Merkblatt mit typischen Arten für den Landkreis erstellt. So wird beispielsweise der Feldahorn (*Acer campestre*) nicht in der vorliegenden Liste erwähnt. Nachfolgend kann die Liste mit zusätzlichen insektenfreundlichen und klimaangepassten Pflanzen erweitert werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Teising bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren. Die vorgeschlagenen Ergänzungen zur Flachdachbegrünung (Nr. 4.4) und zur Einfriedung

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

(Nr. 7.2) werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Die Pflanzliste wird anhand des Merkblattes des Landratsamtes überarbeitet. Folgende Punkte werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- „Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter, klimaangepasster

Baum der 1. oder 2. Wuchsklasseordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind so zu wählen, dass ausreichend Wurzelraum und Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen gewährleistet sind.“

- Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Obstbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, wurzelnackt oder im Container, Höhe 80-100 cm

- Gehölze müssen innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks

ordnungsgemäß gesetzt werden. Alle Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Feststellung der Verkehrssicherheit ist sicherzustellen. Kappungsschnitte bei Bäumen sind grundsätzlich unzulässig.

Weitere Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan übernommen. Aus Sicht der Gemeinde Teising ist mit den oben genannten Ergänzungen eine ausreichende Durch- und Eingrünung gewährleistet.

Abstimmungsergebnis:

Für den Beschluss:

12 Stimmen

Gegen den Beschluss:

0 Stimmen

Herr Christian Hillinger, vertreten durch RA Dr. Florian P. Schrems vom 25.09.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hiebl,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr Christian Hillinger mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Auf uns lautende Vollmacht im Original fügen wir bei.

Namens und mit Vollmacht unserer Mandantschaft nehmen wir Stellung zum Entwurf einer „8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß Bekanntmachung vom 25.08.2025 und erheben Einwendungen wie folgt:

Der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplans (samt Änderung des

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Flächennutzungsplans) widerspricht den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, § 1 Abs. 5 BauGB.

Diesen Zielen wird der Bebauungsplanentwurf 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ nicht gerecht.

Vielmehr besteht der begründete Anlass zur Vermutung, dass jedenfalls die Änderungen im nördlichen Teil (Umwidmung des bisherigen Allgemeinen Wohngebiets in ein Gebiet für landwirtschaftliche Flächen) nicht von sachlichen Motiven getragen wird, sondern lediglich als rechtswidrige Reaktion für vergeblichen Ankaufsversuche durch die Gemeinde dienen soll. Anders ist nicht zu erklären, dass die Gemeinde in Gesprächen in den vorhergehenden Jahren, so z. B. am 17.11.2022, darauf hingewiesen hat, dass sie Wohnraum, vor allem für junge Familien schaffen wolle, das Grundstück noch gem. Schreiben vom 25.03.2025 ankaufen wollte, in dem Schreiben aber bereits androht „Sollte ein Verkauf des genannten Grundstücks von Ihrer Seite aus nicht möglich sein, werden wir die Planung entsprechend anpassen.“ und nunmehr die ehemalige Wohnbaufläche zu „Flächen für Landwirtschaft“ reduziert. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass der Gemeinden etwa 20 Anfragen für Bauland vorlägen. Trotzdem wird – genau das Grundstück, das nicht an die Gemeinde verkauft wurde – nunmehr vom Baugebiet zur Fläche für Landwirtschaft umgewidmet. Dies ist mit planungsrechtlichen Grundsätzen nicht zu vereinbaren. Die Planung ist so greifbar rechtswidrig, dass dies auch rechtsaufsichtlich zu prüfen sein wird.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB geben wir namens unseres Mandanten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauplanungsentwurf folgende Einwendungen beziehungsweise Anregungen (Anträge) ab:

I. Ausführungen zum Einwendenden

Unser Mandant ist Miteigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 745 in Teising. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8, welcher das Flurstück unserer Mandantschaft als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Realisierung der beabsichtigten Planung hat unmittelbare Auswirkungen auf das Grundstück unseres Mandanten, da die Änderung des Bebauungsplans auch sein Grundstück betrifft.

II. Gebiet im Sinne der BauNVO

Die neuüberplante Fläche war in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans als

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nunmehr soll sie aufgeteilt in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, allgemeines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Gegenstand der Planung ist nunmehr die Errichtung eines neuen großflächigen Lebensmittelmarktes im südlichen Teil der neuüberplanten Fläche, die als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden soll. Der (in Nord-Süd-Richtung) mittlere Teil soll als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben und der nördliche Teil, also auch das Grundstück FINr. 745 unserer Mandantschaft, soll wieder der Landwirtschaft gewidmet werden.

III. Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauGB

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Als Ziele des Bebauungsplans nennt die Gemeinde

- Verbesserung der Versorgungssituation der Gemeinde
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Schaffung von Flächen für betreutes Wohnen
- Es liegen etwas 20 Anfragen für Bauland vor.

Es ist aber weder nachhaltig, wenn an dieser Stelle ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel errichtet wird, noch dahingehend, dass Bauland reduziert wird.

1. Schon keine Notwendigkeit für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel:

Eine Verbesserung der Versorgungssituation der Gemeinde ist schon nicht notwendig. Die Gemeinde Teising benötigt keinen eigenen Lebensmittelmarkt. Die Gemeinde hat aktuell um die 2.000 Einwohner und hat damit ungefähr eine Bevölkerungsdichte von 341,82 Einwohner pro km², was Teising zu einer Gemeinde mit geringer Besiedlungsdichte macht. Es gibt im Umkreis von ca. 5 km bereits 5 Supermarktfilialen:

- EDEKA Elisabethstraße 18 b in 84577 Tüßling
- EDEKA Trostberger Straße 23 in 84503 Altötting
- EDEKA Harter Weg 11 d in 84513 Erharting
- REWE Erhartinger Straße 27 in 84513 Töging (Inn)
- REWE Trostberger Straße 35 in 84503 Altötting.

Ein weiterer Lebensmittelmarkt, erst recht ein großflächiger Einzelhandel, bei einer so geringen Besiedlungsdichte erscheint für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.

2. Jedenfalls kein legitimes Ziel: Umwandlung von Wohngebiet in Sondergebiet und von Wohngebiet in landwirtschaftliche Flächen:

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Ein legitimes Ziel für die Zurückstufung der Grundstücke Flst.- Nr. 745 und 746 vom allgemeinen Wohngebieten zu Flächen für die Landwirtschaft ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil, § 1 Abs. 3 Satz 1 a. E. BauGB sieht eine Erforderlichkeit vor allem für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau als gegeben an. Wie auf Seite 3 der Begründung von der Gemeinde ausgeführt wird, hat sie derzeit etwa 20 Anfragen für Bauland. Der Bedarf für Bauland ist also – entgegen der zu vorstehenden Ausführungen in der Begründung auf S. 5 unten/6 oben widersprüchlichen Begründung – vorhanden. Die Lage der FlNr. 745, eingegrenzt von lauter – im gleichen Bebauungsplangebiet liegenden – Flächen Allgemeines Wohngebiet – lässt sie vielmehr prädestiniert für eine Wohnnutzung mitten im Gemeindegebiet erscheinen. Das vorgeschobenen Ziel „Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung im Innenbereich“ auf S. 6 ist in sich widersinnig, weil erstens gerade durch den – nicht notwendigen – großflächigen Einzelhandelt im großem Umfang versiegelt wird, andererseits durch die Maßnahme vielmehr die Gefahr besteht, dass die Wohnbauflächen anderweitig, und zwar im (bisherigen) Außenbereich geschaffen werden müssen. Denn der Bedarf für Bauland ist, wie von der Gemeinde auf S. 3 der Begründung ja dargestellt, vorhanden. Die Gemeinde verschärft durch die Umwidmung der Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelt die Mangelsituation für Wohnflächen. Und anstatt diesem Mangel mit einer verdichteten Planung im übrigen Plangebiet zu begegnen, wird der Mangel durch die Umwidmung bestehender Wohnbauflächen in Flächen für Landwirtschaft noch weiter vertieft. Die 2008 geschlossenen städtebaulichen Verträge, bei denen die Grundstückseigentümer selbst erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet haben, um das von der Gemeinde damals gewünschte allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan festsetzen zu können, soll in der erneuten Änderung des Bebauungsplans wieder rückgängig gemacht werden. Es handelt sich daher offensichtlich um vorgeschobene Begründungen, um die rechtswidrige Verhinderungsplanung, die allein als Reaktion darauf dienen soll, dass die Eigentümer der FlNr. 745 einem Verkauf der Grundstücke an die Gemeinde zu einem unverschämten niedrigen Angebot von 100 €/qm nicht zugestimmt haben, zu kaschieren. Warum in einer Zeit von Wohnungsnot und von der Gemeinde selbst dargestellten ca. 20 Anfragen für Bauland bereits als Bauland ausgewiesene Flächen für ein allgemeines Wohngebiet umgeschrieben werden sollen, ist nicht verständlich. Dies ist sehr kurzfristig gedacht und lässt sich eher als Rückschritt und nicht als Entwicklung bezeichnen. Es erscheint geradezu grotesk, dass ausgerechnet die Flst. 745 und 746, mitten innerhalb der umgebenden allgemeinen Wohngebiete, nun nicht mehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Dies widerspricht dem Siedlungscharakter. Lediglich diese beiden Flurstücke sollen wieder als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Die beiden Flächen grenzen aber im Norden, Süden und Westen an allgemeine Wohngebiete und im Osten an ein Gewerbegebiet. Die Flächen würden sich als allgemeines Wohngebiet hervorragend in die Umgebung einfügen. Landwirtschaft hingegen stellte schon bisher und wird bei Umsetzung der beabsichtigten Planung noch mehr einen Fremdkörper darstellen und wird städtebauliche Spannungen hervorrufen, anstatt sie zu verhindern. Das behauptete Ziel „Schutz vor Gewerbelärm“ ist ebenfalls vorgeschoben, da die Fl.Nr. 745 an drei Seiten von allgemeinen Wohngebieten umgeben ist und nicht von Gewerbegebieten, und die Gemeinde nichts daran findet, unmittelbar an den großflächigen Einzelhandel anschließend ein allgemeines Wohngebiet zu belassen.

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Das Gewerbegebiet im Osten wurde bereits unter Berücksichtigung der Festlegung des hiesigen Wohngebiets festgesetzt, ist insoweit nicht störend und wird durch die Holzhauser Straße sowie die vorher und auch jetzt festgesetzten Grünflächen im Osten des Planungsgebiets hinreichend abgeschirmt.

IV. Verstoß gegen § 1 Abs. 6: Abwägungsfehler:

Abwägungsfehler liegen vor, wenn die Gemeinde wichtige Belange, wie bereits erbrachte Erschließungsbeiträge oder Infrastrukturmaßnahmen, nicht berücksichtigt.

1. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Unter die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden auch immissionsschutzrechtliche Aspekte subsumiert. Insbesondere schränkt Lärm das Wohlbefinden der Menschen ein und kann zudem langfristige gesundheitliche Auswirkungen haben. Mit der Errichtung eines großflächigen Einzelhandels kommt zwingend mehr Verkehr und der damit einhergehende Lärm nach Teising. Unabhängig von dem zu erwartenden Einkaufslärm würde auch der Lärm der Zulieferer hinzutreten. Das an den Lebensmittelmarkt angrenzende Mischgebiet würde diese Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse unmittelbar spüren. Das nach wie vor im Norden an das Sondergebiet anschließende geplante allgemeine Wohngebiet wäre davon noch mehr betroffen. Besonders das nördlich vom Lebensmittelmarkt geplante allgemeine Wohngebiet, welches von diesem lediglich durch eine Lärmschutzwand getrennt wird. Vor allem in den Wintermonaten, in denen die Bäume wenig bis gar keine Blätter tragen, ist der zu erwartende Lärm für die Anwohner nicht erträglich. Neben dem Lärm haben die Anwohner eine Belastung durch die dadurch erhöhten starken Emissionen des Straßen- und Lieferverkehrs zu ertragen, was eine erhebliche Einbuße an Lebens- und Wohnqualität darstellt.

2. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Anstatt dass – trotz bestehender 20 Anfragen für Bauland – zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden, wird die bestehende Wohnbaufläche um ca. 1/3 durch die Umwidmung in eine Sonderfläche großflächiger Einzelhandel reduziert und um ca. ein weiteres 1/3 durch die Rückstufung von Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche.

Dies ist auch langfristig nicht sinnvoll. Gemeinden sind darauf angewiesen, ausreichend Wohnraum und damit auch ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu haben. Nach Angabe der Gemeinde bestehen 20 Anfragen für Wohnbauflächen. Es ist damit zu rechnen, dass auch in den kommenden Jahren steigender Bedarf für Wohnbauflächen entsteht. Es ist kurzfristig gedacht und nicht nachhaltig, an einer innerörtlichen Lage zwischen allgemeinen Wohngebieten eine Fläche, die bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wieder in eine Fläche für landwirtschaftliche Fläche umzuwandeln. Durch eine landwirtschaftliche Fläche mitten zwischen allgemeinen Wohngebieten entstehen vielmehr gerade erst städtebauliche Spannungen. Die Landwirtschaft ist dann nur eingeschränkt möglich, weil sie auf die umgebende Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss. Die wirtschaftlichen Belange des Landwirts

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

werden hier also ebenfalls nicht berücksichtigt.

3. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: Erhaltung und Fortentwicklung:

Aktuell ist der großflächige Lebensmittelmarkt auf dem FlStNr. 725 geplant. Um diesen Plan umsetzen zu können, ist es notwendig, dieses Flurstück von einem allgemeinen Wohngebiet in ein sonstiges Sondergebiet zu ändern. Näher läge hier – anstatt der Reduzierung von Wohnflächen – die Planungsentscheidung, den Lebensmittelmarkt in das Gewerbegebiet, zum Beispiel, zwischen dem Sanitätshaus Wöllzenmüller GmbH & Co KG und ZN-Metall GmbH zu planen. Jener Standort erscheint besonders geeignet, da nur ein paar Meter weiter bereits ein großer Getränkemarkt angesiedelt ist. Ein weiterer möglicher natürlicher Standort wäre südlich der Hauptstraße, angrenzend an das Dorfgebiet an der Gschwandner Straße (ehemals B 12). Dieser Standort ist nahezu derselbe, jedoch würden die Wohngebiete und der geplante Lebensmittelmarkt von der Hauptstraße getrennt bleiben. Dadurch würden die Anwohner nicht dem mit dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes einhergehenden Lärm und erhöhten Verkehrsaufkommen ausgesetzt sein. Die Lage wäre aber immer noch zentral und gut angebunden. Außerdem gibt es an diesem Standort bereits eine vorhandene Infrastruktur, was zu einer deutlich schnelleren Realisierung des Projektes führt. Durch die Bebauung eines der aufgeführten freien Flächen, könnte verhindert werden, dass Flächen, die aufgrund der umliegenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, sich besonders gut als allgemeines Wohngebiet (wie aktuell auch vorgesehen) in die Umgebung einfügen würden, mit störenden Bebauungen, wie einem Lebensmittelmarkt, zu zerreißen. Soweit andere Standortmöglichkeiten gegeben sind, die gleich geeignet sind, oder sogar aufgrund Ihrer Umgebung gegebenenfalls besser geeignet sind, wäre es ärgerlich, diese nicht zu nutzen.

4. Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: Orts- und Landschaftsbild:

Hinzutritt, dass die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an den beiden aufgeführten alternativ Standorten wesentlich geringer beeinflusst werden würde, da das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 8 westlich an ein Wohnsiedlung angrenzt. Mit der Beibehaltung des aktuellen Bebauungsplans Nr. 8 könnte die Wohnsiedlung homogen weiter ausgeweitet werden. Einen Lebensmittelmarkt in einem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Getränkemarkt zu errichten oder in einem Mischgebiet entspricht eher einer städtebauliche Spannungen vermeidender Planung und berücksichtigt eher das Orts- und Landschaftsbild. Des Weiteren wird in der Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ unter „1. Anlass und Auftrag“ aufgeführt, dass der Gemeinde etwa 20 Anfragen für Bauland vorliegen. Der Bedarf nach Bauland ist mithin nachweislich gegeben. Weshalb die Flst.: 745 und 746 so abgeändert werden sollen, dass diese nach der Änderung des Bebauungsplans nicht mehr Bauland sind, ist nicht nachvollziehbar. Die Nachvollziehbarkeit der Entscheidung der Gemeinde, die Flst. 745 und 746 zu landwirtschaftlich genutzten Flächen festzusetzen ergibt sich aus der Begründung nicht. Die Gemeinde selbst hat erst im Juni 2024 mit der 7. Änderung des Bebauungsplans quasi bestätigt, dass weiterhin Flächen für allgemeines Wohngebiet benötigt werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Fläche für Wohnbau um ca. 60 % reduziert werden sollen, wenn gerade die Gemeinde selbst in der Begründung aufgezeigt hat, dass sie rund 20 Interessenten für Bauland habe.

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

5. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB: Abwägung öffentlicher und privater Belange:

Der geplante Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Eigentümer der FINr. 745 erheblich. Dies wird nicht hinreichend berücksichtig: Im Jahr 2006 haben die Gemeinde Teising und die Bayerngrund GmbH einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. In § 4 Nr. 4. wurde vereinbart, dass das Honorar - pauschal 29.700 € zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer - für die Leistungen des Erschließungsträgers Bestandteil der Gesamtkosten ist und von den Grundstückseigentümern bezahlt wird. Dieser Vertrag wurde mit dem städtebaulichen Vertrag vom 07.02.2008 vollumfänglich aufgehoben. Unter dem Punkt III. haben sich die Grundstückseigentümer jedoch dazu verpflichtet, an die Bayerngrund GmbH die bisher entstandenen Kosten für das beauftragte Ingenieurbüro, die angefallenen Finanzierungskosten und die erste Honorarrate von 20 % innerhalb von zwei Wochen nach Beurkundung zu bezahlen. Dabei handelt es sich (einschließlich Zinsen bis zum 21.02.2008) um einen Gesamtbetrag von 20.845,22 €, der von den jeweiligen Grundstückseigentümern nach dem in den Kostenerstattungsverträgen vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu entrichten ist. Des Weiteren haben die Grundstückseigentümer anteilig entsprechend ihren betroffenen Flächen die der Gemeinde durch die Beauftragung der Rechtsanwälte Roithmaier, Döring und Kollegen im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Kosten in Höhe von 5.000 € zzgl. MwSt. in gesetzlicher Höhe übernommen. Hinzu kommt der erhebliche Wertverlust des Grundstücks, der von ca. 240,00 €/qm für Bauland durch die Rückstufung auf landwirtschaftliche Fläche auf ca. 12,00 €/qm zustande-kommt. Die Zahlen stammen aus den Bodenrichtwerten. Dies ist ein Wertverlust von ca. 680.000 € allein für das Grundstück unserer Mandantschaft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde selbst von einem Bedarf an Wohnbauflächen ausgeht. Die Gemeinde wollte die Fläche FINr. 745 zu – unrealistisch niedrigen – 100,00 € /qm kaufen – nun, wo sie diese nicht kaufen konnte, wird die Fläche abwägungswidrig in Fläche für Landwirtschaft umgewandelt. Dies ist kein legitimes Ziel und wägt die privaten Interessen der Eigentümer und der öffentlichen Belange nicht gegeneinander ab. Dem vorgeschobenen Umweltschutz wäre mehr Genüge getan, wenn auf die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels – erst recht an dieser Stelle – und die damit einhergehende extreme Versiegelung verzichtet würde. Hier wird sich auch die Frage nach einem Anspruch der Eigentümer nach § 42 Abs. 2 BauGB stellen. Diesen werden wir noch gesondert geltend machen.

V. Maß der baulichen Nutzung/GRZ:

Gemäß dem § 17 BauNVO besteht, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, bei sonstigen Sondergebieten ein Orientierungswerte für die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8. In der schriftlichen Festsetzung des Bebauungsplans ist die Grundflächenzahl gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Diese setzt eine GRZ von 0,4 fest. Warum geeignete Flächen für ein allgemeines Wohngebiet zu einem Sondergebiet umgewidmet werden und dann die gesetzliche Grundflächenzahl von 0,8 um die Hälfte unterschritten wird, ist nicht verständlich. Die Fläche kann dadurch nicht mehr mit Wohnungen bebaut werden, eine mögliche andere Nutzung wird dadurch jedoch auch zum Teil untersagt.

VI. Zusammenfassung

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates

am 28.10.2025

Wir bitten darum, diese Einwendungen zu berücksichtigen und abzuwägen. Für unsere Mandantschaft müssen wir uns vorbehalten, ggf. auch im Wege der Normenkontrolle die Rechtmäßigkeit überprüfen zu lassen. Die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen für den Fall, dass das Grundstück unserer Mandantschaft vom Wohngebiet in landwirtschaftliche Fläche umgestuft wird, nach § 42 BauGB wird ausdrücklich vorbehalten.

Beschluss:

Die Gemeinde sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts vor, um die Versorgungssituation zu verbessern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Regierung von Oberbayern hat das Vorhaben geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplante Ansiedlung des Einzelhandels mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms in Einklang gebracht werden kann.

Die Gemeinde hat ebenfalls einen Bedarf an Wohnbauflächen. Dennoch beabsichtigt sie, die vorliegende Fläche aufgrund ihrer optimalen Lage im Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie ihrer Funktion als Bindeglied zwischen Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umzuwandeln. Eine alternative Fläche mit vergleichbaren Voraussetzungen ist im Innenbereich der Gemeinde nicht vorhanden. Die bislang bestehende Baulücke im Gewerbegebiet ist bereits geschlossen bzw. bebaut worden. Die südlich der Staatsstraße gelegene Fläche befindet sich im planerischen Außenbereich, ist nicht weiter erschlossen und würde daher den Zielen des Landesentwicklungsprogramms widersprechen.

Für den Wohnungsbau stehen hingegen alternative Standorte im Innenbereich zur Verfügung (z. B. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten) sowie Flächen unmittelbar angrenzend an den Innenbereich, die derzeit weiterverfolgt werden.

Der Änderungsbereich ist seit nahezu 20 Jahren als Baufläche ausgewiesen, wurde jedoch bislang nicht bebaut. Für jene Teilfläche, die nun wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird, ist auch in absehbarer Zeit keine bauliche Entwicklung zu erwarten. Die fortbestehende Baulücke stellt für die Gemeinde ein Problem dar, da dadurch der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich nicht gedeckt werden kann und zugleich die Ziele der Landesplanung zur vorrangigen Innenentwicklung nicht erfüllt werden. Durch die Rückführung dieser Fläche in landwirtschaftliche Nutzung kann sich die Gemeinde künftig verstärkt auf diejenigen Innenentwicklungsflächen konzentrieren, bei denen eine bauliche Umsetzung realistisch ist.

Durch das geplante betreute Wohnen ist es möglich, auf derselben Fläche mehr Menschen unterzubringen als bisher mit den vorgesehenen Einzel- und Doppelhäusern – insbesondere in der Bevölkerungsgruppe mit dem höchsten Zuwachs in den kommenden Jahren: den Seniorinnen und Senioren.

Das Sondergebiet wird mit einer großzügigen Eingrünung geplant – entsprechend der Stellungnahme des Sachgebiets für Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau des Landratsamts –, um eine angemessene landschaftliche bzw. städtebauliche Einbindung zu gewährleisten.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und von 0,8 für das Sondergebiet festgesetzt.

GEMEINDE TEISING

Auszug

aus dem Beschlussbuch über die Sitzung des Gemeinderates
am 28.10.2025

Diese Werte orientieren sich an den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Abstimmungsergebnis:	Für den Beschluss:	12 Stimmen
	Gegen den Beschluss:	0 Stimmen

Die Sitzung war öffentlich.

Die Übereinstimmung des Auszugs mit der Urschrift wird bestätigt.

Teising, den 01.12.2025

- Gemeinde Teising -



Hiebl
1. Bürgermeister

